

Bebauungsplan Nr. 98

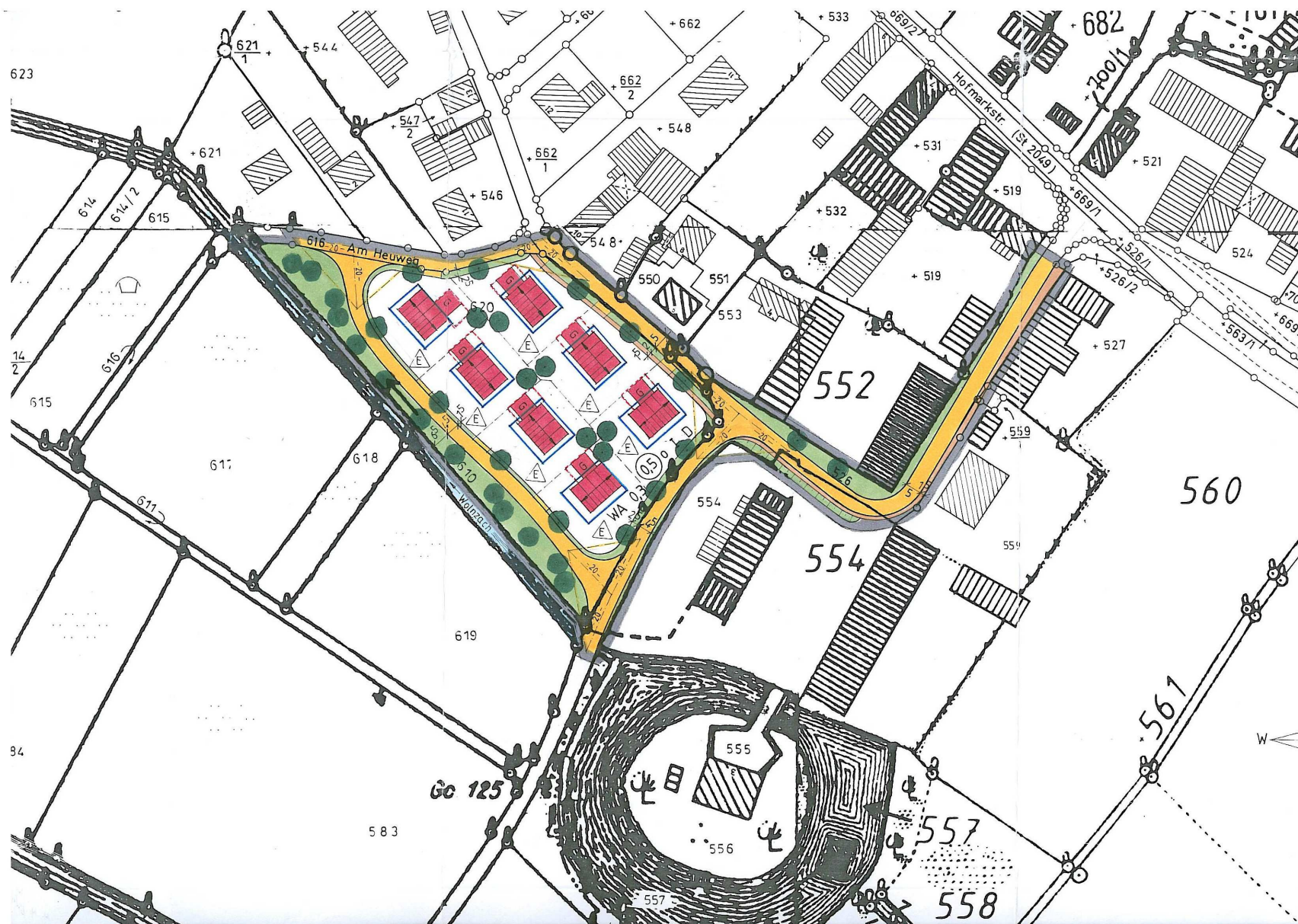
"Am Wasserschloß"

des Marktes Wolnzach

M. 1 : 1000

Wolnzach - Burgstall, den 18. Juni 2002
geändert : 14. Okt. 2002





Der Markt Wolnzach

Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr.98 "Am Wasserschloß"

als **Satzung**.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom, mit Begründung in der Fassung vom

Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



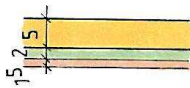
Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Garagen

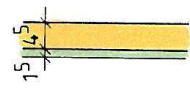


Festgesetzte Firstrichtung



Öffentliche Verkehrsfläche

- Straße 5,0 m
- Straßenbegleitgrün 2,0 m
- Gehweg 1,50 m



- Straße 4,50 m
- Straßenbegleitgrün 1,50 m

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

0

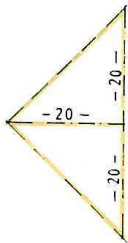
offene Bauweise

I bzw. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D

Dachausbau zulässig, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoß zu einem weiteren Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m und Verkehrszeichen.



Nur Einzelhäuser zulässig



Öffentliche Grünfläche



verbindliche Maße



zu pflanzender Baum



Straßenbegleitgrün

Festsetzung durch Text

I. Nutzung:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; soweit bei Garagen kleinere Abstände festgesetzt sind, als nach BayBO erforderlich, sind diese zulässig.
bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
2. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit und 1 Einliegerwohnung bis 50 qm je Einzelhaus begrenzt.

II. Gestaltung der Baukörper:

1. Es sind nur rechteckige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig.
Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite um mind. 20% überwiegen.
2. Maximale Wandhöhe 4,00 m (gemessen vom Erdgeschoßrohfußboden bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut).
Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens ist auf max. 45 cm über Strassenhöhe im Eingangsbereich festgesetzt.
3. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.
4. Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, - 40 cm nicht überschreiten.
5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
6. Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachvorsprung waagrecht verkleidet. Am Giebel: max. 25 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachüberstand verkleidet. Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig.
7. Dachneigung: 38° bis 44°

- 8. Dachgauben: Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 9. Deckung: Naturrote Ziegeldeckung
- 10. Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt; weiß oder pastellfarbener Anstrich oder Verkleidung aus Holz

III. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen:

- 1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
 - a) Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten. Bei einseitig giebelständigem Grenzausbau durch Garagen, ist eine Garagenlänge von 6,50 m einzuhalten.
 - b) Max. Wandhöhe bei Grenzgaragen, einschl. der Nebenräume 3,00 m im Mittel gemessen ab Geländeoberkante (= OK-Strasse).
 - c) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
- 2. Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt, muß bei PKW-Garagen mind. 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von wenigstens 5,00 m haben.

IV. Geländegestaltung:

- 1. Die Geländehöhe der Bauparzellen ist dem Straßenniveau anzugleichen.
- 2. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Grünflächengestaltung:

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
2. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 4 zu pflanzen.
3. Öffentlicher Grüngürtel entlang der Wolnzach, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm bzw. Strauchbusch, STU 16 - 20 cm zu pflanzen; Heckenbepflanzung: Sträucher, 2 -reihig, 2-3 x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 150 cm
4. Strassenbegleitgrün :
Grosskronige, heimische Laubbäume, Hochstamm, mind. 3-4 x verpflanzt, STU 16-20 cm
5. Pflanzauswahl :
 - a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	Vogelkirsche
Linde	
 - b) Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weissdorn	Weide
Liguster	Hollunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Felsenbirne	Gemeiner Schneeball
Hecken-Rose	Wolliger Schneeball usw.
 - c) Ziersträucher (Auswahl):
(mehr für die Innenbereiche des Gartens mit Zuordnung zum Haus)

Felsenbirne	Hängesommerflieder
Schmetterlingsstrauch	Kornelkirsche
Kolkwitzie	Bauernjasmin
Edelflieder	Weigelia usw.

VI. Sonstiges:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 1. a) -
2. Als Einfriedung sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten ohne Sockel zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1,00 m festgesetzt. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
Mülltonnenboxen sind in den Gebäuden unterzubringen.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen.
Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amperwerke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
5. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
6. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

620

Flurstücksnummern



Empfohlene Garagenstellung



Vorgeschlagene Hauptbaukörper

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.3.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 5.4.2002 ortsüblich bekanntbemaht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.11.2002 bis 4.12.2002 öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat am 12.12.2002 den Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.
4. Die Übereinstimmung der Bestandteile des Bebauungsplanes mit dem am 12.12.2002 vollzogenen Satzungsbeschluss wird am 16.12.2002 bestätigt.
5. Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.1.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wolnzach, den 13.1.2003


.....
1. Bürgermeister

